

Distanze in edilizia

REPERTORIO DI GIURISPRUDENZA

Opera rilasciata il 20/03/2016 con licenza Creative Commons Attribuzione 2.5 Italia

Studio legale Spallino

Tel. 0039 031 268198
Fax 0039 031 300946

Via Volta 66
22100 Como (Italia)

www.studiospallino.it
studiospallino@studiospallino.it

Sommario

Sommario	ii
PRINCIPI GENERALI	1
Autotutela	1
Azionabilità (successione nella proprietà)	1
Competenze (riparto Stato/regioni/enti locali)	1
Compiti di accertamento degli uffici	2
Criteri di calcolo	2
Danno (art. 872, c. II, c.c.)	3
Derogabilità / Inderogabilità	3
Discrezionalità degli enti locali	4
Giudice ordinario: discrezionalità (limiti alla)	4
Giudice amministrativo: discrezionalità (limiti alla)	4
Normativa civilistica (rapporti e integrazione)	5
Normativa regolamentare: assenza di previsioni in tema di distanze	5
Normativa regolamentare: distanze maggiori rispetto al d.m. 1444	6
Normativa regolamentare: contrasto con il d.m. 1444/1968	6
Poteri inibitori dell'A.C.	8
Prevenienza	8
Riservatezza (diritto alla)	8
Sanatoria	9
Tutela (doppia)	9
Usucapibilità	9
Vicinitas	10
CASISTICA	11
Abbaini	11
Autorimesse	11
Balconi (chiusi/aperti)	11
Barriere architettoniche	12
Bow-window	12
Cisterne e pozzi	13
Confini (distanze dai)	13

Componenti ornamentali	13
Condominio	14
Confini e normativa locale	14
Demolizione e ricostruzione	15
Edifici separati da strade pubbliche	15
Edifici posti su quote diverse	16
Fondi a dislivello	16
Fondi finitimi (nozione)	16
Impianti di telecomunicazione	16
Intercapedini	17
Isolamento termico degli edifici	17
Lucernari	18
Luci (rilevanza ai fini del concetto di parete finestrata)	18
Luci (irrilevanza ai fini del concetto di parete finestrata)	18
Manufatti (rilievo ai fini delle distanze)	19
Manufatti abusivi	19
Manufatti interrati	19
Manufatti separati da strade private	19
Mansarde	20
Muri di contenimento	20
Muri di cinta	21
Opere pubbliche	21
Pareti finestrate: nozione	21
Pareti finestrate: porte finestre	22
Pareti finestrate: separate da muro di cinta	22
Pergolati	22
Piani di Fabbricazione	23
Piani di Recupero	23
Piani di Lottizzazione	24
Piscine	24
Prevenzione (principio) e distanze dal confine	24
Ricostruzioni e normativa regolamentare	26
Ricostruzione di edifici in rovina	26

Risparmio energetico (deroga alle distanze)	27
Ristrutturazione edilizia e distanze	28
Ristrutturazione, distanze e regolamenti locali	28
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	28
Scale, terrazze, corpi avanzati	30
Sopraelevazioni	31
Sottotetti	32
Sottotetti e distanze tra edifici	33
Sottotetti e distanze dai confini	34
Strade vicinali	35
Terrapieno	35
Tettoie	36
Vani scale	36
Volumi tecnici	36
Zone agricole	36
Zone omogenee	37
Zone omogenee diverse tra loro	38
LEGISLAZIONE REGIONALE	39
Provincia autonoma di Bolzano	39
Regione Lombardia: Corte Costituzionale	39
Regione Lombardia: legge urbanistica	39
Regione Lombardia: Piano Casa	41
Regione Marche	41
Regione Veneto	41
Regione Veneto: Piano Casa	42
Studio legale Spallino: pubblicazioni	43
Studio legale Spallino: recapiti	43

PRINCIPI GENERALI

Autotutela

In materia edilizia, a fronte di una fondata denuncia di malgoverno delle disposizioni che regolano le distanze tra edifici, all'Amministrazione è tenuta ad attivare le verifiche ed eventualmente annullare il titolo rilasciato. (Annulla T.A.R. Veneto, Sez. II, n. 4035/2005)

Cons. Stato Sez. IV, 31/03/2015, n. 1692

Azionabilità (successione nella proprietà)

L'azione reale volta al rispetto della distanza legale tra le costruzioni deve essere proposta nei confronti dell'attuale proprietario della costruzione illegittima, atteso che solo costui può essere destinatario dell'ordine di demolizione che tale azione tende a conseguire, a nulla rilevando che la costruzione sia stata iniziata o eseguita da un precedente proprietario, nei cui confronti non potrebbe comunque essere ordinata la demolizione, né potendo, tale circostanza, incidere sulla "causa petendi" dell'azione proposta, che è costituita dall'appartenenza all'attuale proprietario del fabbricato posto a distanza illegale a prescindere dalla concreta individuazione dell'autore materiale delle opere realizzate.

Cass. civ. Sez. II, 04/09/2015, n. 17602

Competenze (riparto Stato/regioni/enti locali)

In materia di distanze tra fabbricati, primo principio, fissato in epoca risalente ma ancora di recente ribadito, è che la distanza minima sia determinata con legge statale, mentre in sede locale, sempre ovviamente nei limiti della ragionevolezza, possono essere fissati limiti maggiori.

Corte Costituzionale, 16/6/2005, n. 232

Le norme degli strumenti urbanistici in materia di distanze – sia che si riferiscano al confine oppure all'altra costruzione – sono destinate a tutelare sia l'interesse dei vicini alla fruizione di un distacco congruo, sia quello della collettività all'instaurazione di un assetto urbanistico sotto ogni aspetto ordinato (cfr. ex plurimis Corte di Cassazione, sez. II civile – 24/3/2005 n. 6401; 29/4/1999 n. 4343). La "doppia funzione" di tali disposizioni comporta che, anche ammettendo una potestà derogatoria in capo alla Regione in merito ai profili urbanistici, la stessa incontrerebbe un ostacolo ineludibile rappresentato dai puntuali diritti soggettivi dei singoli, la cui fonte è rintracciabile in una norma statale inderogabile. In definitiva alla Regione è preclusa ogni ingerenza nei rapporti interprivatistici, ai quali la disciplina delle distanze tra costruzioni attiene in via primaria e diretta.

T.A.R. Lombardia Brescia, 30/8/2007 n. 832

Compiti di accertamento degli uffici

Deve escludersi un obbligo del Comune di effettuare complessi accertamenti diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti la titolarità, o le limitazioni negoziali al diritto di costruire su un terreno; il permesso di costruire, infatti, non attribuisce alcun diritto soggettivo in conseguenza all'attività stessa, dato che il vicino ove reputi leso un proprio diritto soggettivo (ad es., in materia di distanze tra edifici) può sempre agire innanzi all'A.G. per la riduzione in pristino o il risarcimento del danno (Conferma T.a.r. Liguria - Genova, sez. I, n. 5677/2010).

Cons. Stato Sez. IV, 23/02/2012, n. 983

Criteri di calcolo

In materia di costruzioni edili la distanza dei 10 metri di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 va riferita ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano.

T.A.R. Puglia Bari Sez. III, 03/12/2015, n. 1572

La distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9, D.M. n. 1444 del 1968, va calcolata, con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano, a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela e avendo riguardo a tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione.

Consiglio di Stato, sez. IV, 2/11/2010, n. 7731

Anche accettando, in linea di principio, il criterio del computo in modo "lineare" e non "radiale" della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, il D.M. 1444 del 2 aprile 1968 sottolinea che la distanza debba essere "assoluta" e prescritta "in tutti i casi". Si deve pertanto convenire che debba essere calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano (C.d.S., V, 16/2/79 N. 89) ed indipendentemente dal fatto che la parete sopraelevata si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra (Cass., II, 3/8/99 n. 8383, nonché TAR Emilia-Romagna, II, 30/3/06 n. 348).

T.A.R. Toscana, Sezione III, 22/01/2007

Ai sensi dell'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 ("... Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa ...") il limite di altezza non può essere riferito alle sole costruzioni confinanti con il nuovo fabbricato, ma ad un ambito territoriale che identifica l'intera zona dell'insediamento abitativo.

T.A.R. Emilia Romagna Parma, Sezione I, 17/01/2008, n. 231

Danno (art. 872, c. II, c.c.)

In materia di violazione della regolarità delle luci o della distanza legale, il risarcimento del danno deve ritenersi assolto in forma specifica con la condanna alla regolarizzazione delle opere ed all'arretramento o alla loro chiusura o rimozione. Ogni altra ipotesi di danno deve quindi essere provata nella sua sussistenza e, solo ove provata, può essere eventualmente liquidata equitativamente in ricorrenza dei presupposti che lo consentono.

App. Roma Sez. IV, 26/04/2012

in tema di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative dello stesso, quali i regolamenti edilizi comunali, al proprietario confinante che lamenti tale violazione compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria; ed il danno che egli subisce (danno conseguenza e non danno evento), essendo l'effetto certo ed indiscutibile dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo, e quindi della limitazione del relativo godimento che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima, deve ritenersi sussistente senza necessità di una specifica attività probatoria.

Corte di Cassazione, sez III, civ., 24/5/2011, n. 11382

Derogabilità / Inderogabilità

Le norme degli strumenti urbanistici locali che impongono di mantenere le distanze tra fabbricati o di questi dai confini non sono derogabili, in quanto dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica (Riforma della sentenza del T.r.g.a. - Bolzano, n. 230/2011).

Cons. Stato Sez. VI, 29/05/2012, n. 3207

La prescrizione di cui all'art. 9 d.m. 02.04.1968 n. 1444 relativa alla distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è volta non alla tutela del diritto alla riservatezza, bensì alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, ed è, dunque, tassativa ed inderogabile

Consiglio di Stato, Sez. IV, 27/10/2011 n. 5759

Va attribuito rilievo pubblicistico alle sole prescrizioni in tema di distanze imposte dagli strumenti urbanistici, mentre la normativa codicistica attiene ad interessi privati ed è suscettibile di deroga tramite convenzione, per cui non può costituire parametro di legittimità del titolo in sanatoria rilasciato. Pertanto, la sanabilità delle opere lesive delle distanze dai confini ed edifici dei fondi limitrofi deve escludersi limitatamente alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, che non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi

generali e pubblici in materia urbanistica, nonché ad evitare la creazione di intercapedini antigeniche e pericolose, come tali suscettibili di deroga mediante convenzione tra privati.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 14/03/2011, n. 1458

Discrezionalità degli enti locali

Poiché le distanze tra le costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, all'Amministrazione non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi.

T.A.R. Molise Campobasso Sez. I, 15/01/2016, n. 19

Giudice ordinario: discrezionalità (limiti alla)

Qualora sia accertata la violazione delle distanze tra costruzioni, è preclusa al giudice ogni indagine sull'idoneità dell'intercapedine ad arrecare il pregiudizio per l'igiene e la salubrità dell'ambiente che le norme sulle distanze intendono impedire, in quanto la legge, imponendo l'osservanza di determinate distanze, ha ritenuto che soltanto queste valgano presuntivamente a soddisfare le esigenze di sicurezza ed igiene.

Cass. civ. Sez. II, 05/05/2015, n. 8935

La normativa dettata in tema di distanze legali ha lo scopo di salvaguardare il fondo in sé, indipendentemente dalle sue particolari caratteristiche o esigenze. Il compito del Giudice di merito adito per lamentata inosservanza dell'anzidetta disciplina, pertanto, è limitato alla verifica del rispetto della distanza prescritta, e non anche alla indagine in merito alla concreta esistenza di un danno.

Trib. Trento, 03/05/2012

Giudice amministrativo: discrezionalità (limiti alla)

Il ruolo del giudice amministrativo, investito della domanda di annullamento della licenza, concessione o permesso di costruire (rilasciati con salvezza dei diritti dei terzi), ha ad oggetto il controllo di legittimità dell'esercizio del potere da parte della P.A. ovvero concerne esclusivamente il profilo pubblicistico relativo al rapporto fra il privato e la P.A. (Cass. 9869/2015), ma non può impedire l'esercizio della azione civilistica intrapresa dal vicino per far rispettare la normativa in tema di distanze, che siano queste previste dal codice civile o dagli strumenti urbanistici. Per il differente ordine in cui le azioni si muovono, l'azione davanti il Giudice Ordinario non è quindi subordinata all'annullamento dell'atto concessorio.

Corte di Cassazione, Sez. II civile, 19/10/2015 n. 21119

Le distanze legali tra edifici previste dagli standards urbanistici sono immediatamente applicabili ai rapporti privati, anche ove gli strumenti urbanistici prevedono distanze minori. Ciò in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi

Cons. Stato Sez. IV, 02/09/2011, n. 4968**Normativa civilistica (rapporti e integrazione)**

In materia edilizia, sono da ritenersi integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni relative alla determinazione della distanza fra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità (quali ad esempio la previsione di spazi liberi o il rapporto tra l'altezza e la distanza tra edifici), la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni: in tal caso le distanze legali sono calcolate con riferimento all'altezza dei fabbricati. Le norme che invece disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, a differenza di quelle che invece impongono l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza intercorrente tra gli stessi, tutelano, oltre che l'interesse pubblico di ordine igienico ed estetico, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini, per il che comportano, in caso di loro violazione, il solo risarcimento dei danni. Pertanto, nell'ambito delle norme dei regolamenti locali edilizi, hanno carattere integrativo delle disposizioni dettate nelle materie disciplinate dagli artt. 873 e ss., quelle dirette a completare, rafforzare, armonizzare con il pubblico interesse di un ordinato assetto urbanistico la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato. Non rivestono, invece, tale carattere le norme che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici, quali la limitazione del volume, dell'altezza e della densità degli edifici, le esigenze dell'igiene, della viabilità, la conservazione dell'ambiente ed altro. In questa seconda ipotesi, la tutela accordata al privato nel caso della violazione della norma rimane limitata al risarcimento del danno eventualmente subito. Nessuna delle due tutele appena menzionata può essere accordata alla parte in caso di innalzamento, da parte del vicino, di una porzione di terrazza che non abbia comportato alcuna rilevante riduzione della visuale del richiedente ed in un contesto urbano ad alta densità che porti a non spaziare con lo sguardo verso scenari di pregio o di particolare valenza paesaggistica. In simile evenienza, infatti, la sopraelevazione non determina alcun danno né con riferimento ad una ipotetica perdita di valore del bene, né con riguardo ad una riduzione di veduta o visuale.

Trib. Treviso Sez. I, 28/06/2011**Normativa regolamentare: assenza di previsioni in tema di distanze**

Qualora lo strumento urbanistico vieti ogni attività costruttiva in una determinata zona e per essa non dia quindi alcuna prescrizione sulle distanze tra costruzioni, i rapporti di vicinato non sono disciplinati dall'art. 873 c.c., ma dall'art. 41 quinquies della l. n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 17

della l. n. 765 del 1967, per il quale, nelle nuove edificazioni a scopo residenziale, "la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire".

Cass. civ. Sez. II, 30/12/2015, n. 26123

Normativa regolamentare: distanze maggiori rispetto al d.m. 1444

In tema di distanze nelle costruzioni, l'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che regola le distanze tra le pareti che si fronteggiano degli edifici antistanti, ha la limitata finalità di evitare che tra gli edifici frontistanti si formino intercapedini nocive per coloro che vi soggiornano e pertanto non assorbe o esaurisce l'interesse dei comuni a tutelare anche l'assetto urbanistico delle zone del territorio e la densità in queste degli edifici in relazione all'ambiente. Di conseguenza, l'obbligo imposto dall'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765 di adeguare alle sue disposizioni gli strumenti urbanistici, non impedisce ai comuni, nella formazione dei piani regolatori generali e dei regolamenti edilizi locali, in virtù dell'autonomia ad essi riconosciuta dall'art. 128 Cost. ed in base all'art. 33 l. 17 agosto 1942 n. 1150 ed agli art. 871 e 872 c.c. di dettare ulteriori regole che, con la stessa efficacia delle fonti primarie del diritto, rendano più gravosa l'attività costruttiva e, in particolare, di prescrivere un distacco, fra gli edifici che si fronteggino, maggiore di quello minimo fissato nell'art. 873 c.c..

Cassazione civile, sez. II, 16/03/2006, n. 5878

Normativa regolamentare: contrasto con il d.m. 1444/1968

L'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che detta disposizioni in tema di distanze tra costruzioni, stante la natura di norma primaria, sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione.

T.A.R. Campania Napoli Sez. VIII, 19/05/2015, n. 2791

Le prescrizioni di cui al d.m. 02.04.1968 n. 1444 integrano con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni, sicché l'inderogabile distanza di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici. Conseguentemente, ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima e va annullata ove oggetto di impugnazione, o comunque disapplicata, stante la sua automatica sostituzione con la clausola legale dettata dalla fonte sovraordinata. L'art. 9 d.m. 02.04.1968 n. 1444, che detta disposizioni in tema di distanze tra costruzioni, stante la natura di norma primaria, sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 27/10/2011 n. 5759

La giurisprudenza ha chiarito che l'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, emanato in virtù dell'art. 41 quinquies l. n. 1150 del 1942 introdotto a sua volta dall'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765 (c.d. L. Ponte) - ripete dal rango di fonte primaria della norma delegante la forza di legge, suscettibile di integrare

con efficacia precettiva il regime delle distanze dalle costruzioni di cui all'art. 872 c.c.. Pertanto la regola della distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima e va disapplicata, essendo consentita alle amministrazioni locali solo la fissazione di distanze superiori.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV, 19/05/2011, n. 1282

In tema di distanze dalle pareti finestrate la difforme norma del Regolamento Edilizio comunale va disapplicata, in quanto queste non sono derogabili neanche pattiziamente.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 26/06/2008, n. 1232

All'interno di un giudizio riguardante le costruzioni su fondi finitimi, in cui l'attore abbia chiesto la condanna del proprietario frontista alla demolizione del fabbricato costruito in violazione delle distanze legali, non costituisce domanda nuova in appello il rilievo relativo all'illegittimità dell'adozione di un regolamento comunale contrastante con il d.m. pro tempore vigente (nella specie, il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444) in quanto il giudice adito, nell'ambito della sua verifica delle norme applicabili, è tenuto a rilevare l'illegittimità dell'adozione da parte dell'amministrazione comunale di un regolamento edilizio contrastante con le norme vigenti e ad applicare, in sostituzione delle disposizioni illegittime, le norme violate, in quanto divenute automaticamente parte integrante del successivo strumento urbanistico locale.

Cassazione civile, sez. II, 03/03/2008, n. 5741

In tema di distanze legali, le limitazioni previste dall'art. 41 quinquies della legge urbanistica n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 17 della legge n. 765 del 1967, si estendono anche ai comuni dotati di regolamento edilizio, se esso è privo di norme disciplinanti i distacchi tra costruzioni; viceversa, nel caso in cui il regolamento contenga tali disposizioni, esse prevalgono, fermo restando, per i regolamenti approvati dopo l'entrata in vigore della legge n. 765, l'obbligo di rispettare la norma sul distacco minimo di dieci metri tra pareti finestrate, stabilito dal d.m. n. 1444 del 1968, potendo detti regolamenti solo prevedere un distacco maggiore.

Cassazione civile, sez. II, 07/06/2006, n. 13338

Il regolamento edilizio comunale (nella specie di Riccione) che consente la ristrutturazione dell'edificio mediante demolizione sia integrale che parziale e successiva ricostruzione, senza l'osservanza dei parametri edilizi relativi alle distanze dagli edifici e dai confini, alle altezze, ai volumi ed ai rapporti di copertura previsti per le nuove costruzioni, purché sussista il mero rispetto della sagoma fondamentale e con possibilità che la eventuale, nuova copertura, assuma caratteristiche morfologiche diverse dalle preesistenti, è illegittimo per contrasto con la normativa nazionale (nonché con quella della regione Emilia Romagna).

Consiglio Stato, sez. IV, 28/07/2005, n. 4011

Poteri inibitori dell'A.C.

Successivamente allo spirare del termine di 30 giorni per la formazione del silenzio assenso in ordine alla DIA, la p.a. può adottare un provvedimento di sospensione o inibizione delle attività edilizie anche in assenza di un pericolo di danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, di cui all'art. 19, comma 4, L. n. 241 del 1990, allorché sussista l'interesse del vicino al rispetto delle prescrizioni in tema di distanze nelle costruzioni, manifestato con apposita richiesta di intervento alla p.a.

T.A.R. Veneto Venezia Sez. II, 12/10/2015, n. 1038

Prevenienza

In tema di distanze fra le costruzioni, incombe a colui che chiede l'arretramento del fabbricato altrui, sul presupposto della preesistenza della propria costruzione, l'onere della prova di avere costruito per primo.

Cass. civ. Sez. II, 08/01/2016, n. 144

In tema di distanze legali, nell'ipotesi in cui il proprietario preveniente abbia realizzato la sua costruzione ad una distanza dal confine inferiore a quella prescritta dai regolamenti locali e lo strumento urbanistico consenta al confinante che costruisce per primo di spingere il proprio fabbricato sino al confine del fondo contiguo non edificato, la situazione di illegittimità può essere rimossa, in via alternativa, mediante arretramento della costruzione fino alla distanza regolamentare ovvero con il suo avanzamento fino al confine.

Cass. civ. Sez. II, 21/10/2015, n. 21455

Riservatezza (diritto alla)

La prescrizione di cui all'art. 9 d.m. 02.04.1968 n. 1444 relativa alla distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è volta non alla tutela del diritto alla riservatezza, bensì alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, ed è, dunque, tassativa ed inderogabile

Consiglio di Stato, Sez. IV, 27/10/2011 n. 5759

La distanza tra costruzioni, prevista dall'art. 9 del DM 02.04.1968, n. 1444, è volta non alla tutela della riservatezza, ma alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico sanitarie ed è dunque tassativa ed inderogabile (a differenza delle distanze dal confine) per via di private pattuizioni. Conseguentemente, essa deve operare, per un verso, anche nel caso in cui una sola delle due pareti frontistanti sia finestrata, per l'altro, anche nel caso in cui la nuova opera sia di altezza inferiore rispetto alle preesistenti vedute o parzialmente nascosta dal muretto e dalla recinzione di confine.

L'interesse pubblico presidiato dalla norma è quello della salubrità dell'edificato e non va confuso con l'interesse privato del frontista a mantenere la riservatezza o la prospettiva.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 20/7/2011 n. 4374

Sanatoria

Va attribuito rilievo pubblicistico alle sole prescrizioni in tema di distanze imposte dagli strumenti urbanistici, mentre la normativa codicistica attiene ad interessi privati ed è suscettibile di deroga tramite convenzione, per cui non può costituire parametro di legittimità del titolo in sanatoria rilasciato. Pertanto, la sanabilità delle opere lesive delle distanze dai confini ed edifici dei fondi limitrofi deve escludersi limitatamente alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, che non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica, nonché ad evitare la creazione di intercapedini antigieniche e pericolose, come tali suscettibili di deroga mediante convenzione tra privati.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 14/03/2011, n. 1458

Tutela (doppia)

In tema di distanze fra costruzioni o di queste con i confini vige il regime della c.d. « doppia tutela », per cui il soggetto che assume di essere stato danneggiato dalla violazione delle norme in materia è titolare, da un lato, del diritto soggettivo al risarcimento del danno o alla riduzione in pristino nei confronti dell'autore dell'attività edilizia illecita (con competenza del G.O.) e, dall'altra, dell'interesse legittimo alla rimozione del provvedimento invalido dell'amministrazione, quando tale attività sia stata autorizzata (conosciuto dal G.A.).

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 16/10/2009, n. 1742

Il soggetto che assuma di essere stato pregiudicato dal titolo edilizio rilasciato a terzi, può ottenere tutela per violazione del diritto alle distanze legali innanzi al giudice civile, così come può agire innanzi al giudice amministrativo per ottenere l'annullamento del provvedimento in relazione alla suddetta violazione.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 16/01/2008, n. 241

Usucapibilità

In materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali.

Cassazione civile, sez. II, 22/02/2010, n. 4240

Vicinitas

Il criterio della vicinitas ed il danno risentito per la realizzazione dell'opera edilizia in (ritenuta) violazione delle distanze e del carico urbanistico della zona, integrano, rispettivamente, la legittimazione al ricorso e l'interesse concreto ed attuale, ai sensi dell'art. 100 c.p.c., all'impugnativa, da parte del ricorrente, proprietario di un fondo confinante, configurando ex se una posizione qualificata e differenziata al corretto assetto del territorio, a prescindere da qualsiasi esame sul tipo di lesione che, in concreto, possa essere riconducibile alle opere compiute.

T.A.R. Calabria Catanzaro Sez. I, 09/05/2012, n. 433

La normativa dettata in tema di distanze legali ha lo scopo di salvaguardare il fondo in sé, indipendentemente dalle sue particolari caratteristiche o esigenze. Il compito del Giudice di merito adito per lamentata inosservanza dell'anzidetta disciplina, pertanto, è limitato alla verifica del rispetto della distanza prescritta, e non anche alla indagine in merito alla concreta esistenza di un danno.

Trib. Trento, 03/05/2012

CASISTICA

Abbaini

L'edificazione di abbaini sul tetto, contraddistinti da rilevanti dimensioni tali da trasformare la struttura preesistente, con conseguente creazione di nuovi spazi interni dapprima non utilizzabili per esigenze abitative, comporta aumento di volumetria, incidendo significativamente sulla sagoma dell'edificio. Del resto, la realizzazione di tali nuove strutture coperte laddove prima esse non esistevano, ossia previa occupazione di spazi (sia verso l'esterno, sia verso l'alto) prima liberi, implica una radicale trasformazione della sagoma del tetto. Le opere così realizzate, pertanto, proprio in virtù della loro rilevanza edilizia, non possono considerarsi sottratte all'obbligo generale del rispetto delle distanze.

T.A.R. Piemonte Torino Sez. II, 5.7.2012, n. 807

Autorimesse

La realizzazione di autorimesse e parcheggi è soggetta alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra, se non effettuata totalmente al di sotto del piano di campagna naturale, e l'intervento edilizio in zona agricola è consentito, anche ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/1989, in deroga ai parametri urbanistici, nonché alla disciplina sulle distanze, a condizione che si tratti di autorimessa o garage completamente interrato.

T.A.R. Lazio Roma Sez. I quater, 26/02/2015, n. 3381

Balconi (chiusi/aperti)

La distanza minima di dieci metri può essere calcolata al lordo dei balconi soltanto quando si tratta di aggetti meramente decorativi e di piccole dimensioni: risulta sempre necessario calcolarla al netto quando le strutture sono invece «vivibili» perché consentono al proprietario di estendere l'uso dell'appartamento.

TAR Campania-Napoli, sez. II, 15/05/2015 n. 2688

Ai fini del computo delle distanze assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardata nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene".

Consiglio di Stato, Sez. V, 13/03/2014 n. 1272

In tema di distanze tra costruzioni su fondi finitimi, ai sensi dell'art. 873 c.c., con riferimento alla determinazione del relativo calcolo, poiché il balcone, estendendo in superficie il volume edificatorio, costituisce corpo di fabbrica, e poiché l'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 - applicabile alla

fattispecie, disciplinata dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla l. 6 agosto 1967 n. 765 - stabilisce la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell'estensione del balcone, è contra legem in quanto, sottraendo dal calcolo della distanza l'estensione del balcone, viene a determinare una distanza tra fabbricati inferiore a mt. 10, violando il distacco voluto dalla cd. legge ponte (l. 6 agosto 1967 n. 765, che, con l'art. 17, ha aggiunto alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 l'art. 41 quinquies, il cui comma non fa rinvio al d.m. 2 aprile 1968, che all'art. 9, numero 2, ha prescritto il predetto limite di mt. 10).

Cassazione civile, sez. II, 27/07/2006, n. 17089

Un balcone chiuso, non può più definirsi tale, secondo il comune significato del termine, e quindi diventa elemento componente del piano di facciata. Al fine di individuare il concetto di "balcone aperto" si deve fare ricorso all'interpretazione logico sistematica della disposizione, emergente dal confronto tra le due proposizioni sopra ricordate. Così, il tipo di "copertura" che può trasformare un balcone, elemento di per sé estraneo al piano di facciata, in elemento di "chiusura perimetrale del fabbricato" deve essere tale da renderlo assimilabile strutturalmente, agli altri corpi aggettanti (vetrate, verande, ecc.) che la norma ricomprende nel piano di facciata, in ragione della loro attitudine a creare ambienti interni alla costruzione. È quindi necessario, affinché si parli di balcone aperto, che la copertura sia concepita come componente autonoma del balcone e che ad essa si aggiungano elementi ulteriori, quali ad esempio le pareti laterali, che realizzano un corpo funzionalmente omogeneo con la parete. Tali caratteristiche non possono attribuirsi ai balconi nei quali la "copertura" costituisce elemento accidentale, mentre non si rinvengono altri dati strutturali idonei a qualificarli funzionalmente, nel senso sopra delineato. Essi vanno quindi esclusi dal piano di facciata ai fini della verifica del rispetto della distanza.

Cons. Stato Sez. V, 20/05/2003, n. 2754

Barriere architettoniche

La legge n. 13 del 9 gennaio 1989, titolata "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", prevede che le opere finalizzate a tanto possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, ma non già delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 c.c. nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune; in ogni caso non è prevista alcuna deroga in materia di volumetria ammissibile.

T.A.R. Abruzzo L'Aquila Sez. I, 08/11/2011, n. 526

Bow-window

Gli aggetti (bow window) non possono considerarsi meri elementi decorativi; al contrario, estendendo il volume edificatorio, costituiscono corpo di fabbrica e vanno, pertanto, conteggiati nel calcolo della distanza.

TAR Lombardia-Milano, Sez. II, 8/9/2011 n. 2187

Cisterne e pozzi

In tema di distanze nelle costruzioni, la previsione, contenuta nelle norme tecniche e di attuazione di un piano regolatore, di una distanza minima tra una concimaia e i fabbricati a destinazione residenziale deve intendersi riferita ad ogni manufatto che, pur non rispondendo ad una presupposta nozione tecnica di concimaia, sia comunque destinato alla trasformazione delle deiezioni animali - a seguito di stoccaggio e decantazione - in concime.

Cass. civ. Sez. II, 21/12/2010, n. 25869

Confini (distanze dai)

Le norme degli strumenti urbanistici locali che impongono di mantenere le distanze tra fabbricati o di questi dai confini non sono derogabili, in quanto dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica (Riforma della sentenza del T.r.g.a. - Bolzano, n. 230/2011).

Cons. Stato Sez. VI, 29/05/2012, n. 3207

Le norme degli strumenti urbanistici in materia di distanze – sia che si riferiscano al confine oppure all'altra costruzione – sono destinate a tutelare sia l'interesse dei vicini alla fruizione di un distacco congruo, sia quello della collettività all'instaurazione di un assetto urbanistico sotto ogni aspetto ordinato (cfr. ex plurimis Corte di Cassazione, sez. II civile – 24/3/2005 n. 6401; 29/4/1999 n. 4343). La “doppia funzione” di tali disposizioni comporta che, anche ammettendo una potestà derogatoria in capo alla Regione in merito ai profili urbanistici, la stessa incontrerebbe un ostacolo ineludibile rappresentato dai puntuali diritti soggettivi dei singoli, la cui fonte è rintracciabile in una norma statale inderogabile. In definitiva alla Regione è preclusa ogni ingerenza nei rapporti interprivatistici, ai quali la disciplina delle distanze tra costruzioni attiene in via primaria e diretta.

T.A.R. Lombardia Brescia, 30/8/2007 n. 832

Le disposizioni di cui al dm 1444 non si applicano alle distanze dai confini, mentre – quanto alla distanza da edifici – si applicano anche alle porzioni poste ad altezza maggiore dal manufatto posto a meno di dieci metri (decisione resa su reclamo contro Tribunale di Como, sez. distaccata di Cantù, 10 febbraio 2006).

Tribunale di Como, 2 maggio 2006

Componenti ornamentali

Solo gli oggetti costituenti elementi architettonici o meramente decorativi sono esclusi dal computo ai fini del calcolo della distanza in argomento, a condizione, peraltro, che presentino modeste dimensioni, sicché non può che concludersi nel senso della rilevanza di tutti gli elementi costruttivi,

anche accessori, aventi carattere di stabilità, solidità e della immobilizzazione ovvero idonei ad estendere ed ampliare la parte concretamente utilizzabile per l'uso abitativo.

TAR Campania-Napoli, Sez. II, 15/05/2015 n. 2688

In tema di limiti legali della proprietà, qualora la concreta determinazione della distanza tra costruzioni sia riferita all'altezza dei fabbricati, il relativo computo comporta il riferimento all'intera estensione in elevazione della costruzione, sì da comprendere, in essa, ogni parte che concorra a realizzare un maggior volume concretamente abitabile ed una conseguente compressione di quei beni (luminosità, salubrità, igiene) che le norme dei regolamenti edilizi intendono tutelare, potendo legittimamente restare escluse da tale calcolo quelle sole parti aventi natura ornamentale o meramente funzionale rispetto alla struttura dell'immobile (quale il sottotetto non abitabile quando la sua formazione derivi dalle particolari modalità costruttive del tetto).

Cassazione civile, sez. II, 31/05/2006, n. 12964

Condominio

Il Condominio è legittimato ad agire per l'annullamento del permesso di costruire, che consente la realizzazione di un manufatto in violazione delle distanze dai plinti di fondazione e potenzialmente dannosa per gli stessi.

Cons. Stato Sez. IV, 14/01/2016, n. 81

In tema di condominio le norme sulle distanze, rivolte fondamentalmente a regolare con carattere di reciprocità i rapporti fra proprietà individuali, contigue e separate, sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultime non sia in contrasto con le prime. Nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulla proprietà, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condomino secondo i parametri previsti dall'art. 1102 c.c. (applicabile al condominio per il richiamo di cui all'art. 1139 c.c.), atteso che, in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, non sembra ragionevole individuare, nell'utilizzazione delle parti comuni, limiti o condizioni estranei alla regolamentazione e al temperamento degli interessi in tema di comunione.

Cass. civ. Sez. II, 30/03/2012, n. 5140

Confini e normativa locale

In tema di distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla aggiungano sulla possibilità di costruire in aderenza od in appoggio, la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli

art. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli art. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.

Cons. Stato Sez. V, 27/04/2012, n. 2458

Il rinvio fatto dall'art. 873 c.c. ai regolamenti edilizi in tema di distanze tra fabbricati si estende a tutta la disciplina dettata dai regolamenti, anche a quella parte di essa che stabilisca un distacco minimo non direttamente fra costruzioni, bensì rispetto al confine.

Tribunale di Monza, ordinanza 27/05/2009 (su reclamo)

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., le norme che impongono l'osservanza delle distanze dai confini prescindono dall'avvenuta edificazione e dalla futura edificabilità del fondo limitrofo.

Cass. civ. Sez. II, 06/02/2009, n. 3031

Demolizione e ricostruzione

Nel caso di demolizione e ricostruzione innovativa, ossia quando l'area è assoggettata a una trasformazione tale da recidere il rapporto di continuità con la sagoma e i volumi preesistenti, sono applicabili le regole sulle distanze previste per le nuove costruzioni.

TAR Lombardia Brescia, Sez. II, sentenza 17/5/2011 n. 730

Edifici separati da strade pubbliche

In presenza di una strada pubblica tra due fondi, non è consentito derogare alla distanza minima stabilita dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 tra pareti finestrate di edifici antistanti, neppure con il consenso del vicino frontistante, in quanto, trattandosi di tutelare un interesse pubblico, di natura urbanistica, superiore a quello individuale dei proprietari dei fondi finitimi (interesse specificamente tutelato dalle norme del codice civile sulle distanze nelle costruzioni), non trovano applicazione - ex art. 879 comma 2 c.c. - le disposizioni civilistiche (e quelle di esse integrative) sulle distanze, in quanto recessive rispetto alla speciale normativa urbanistico-edilizia (le "leggi e i regolamenti" di cui all'art. 879 comma 2 c.c.), che si applica in luogo delle stesse.

TAR Liguria, Sez. I, 20/7/2011 n. 1148

In presenza di pareti finestrate poste a confine con la via pubblica non è mai ammissibile la deroga prevista dall'art. 879 comma 2 c.c. per le distanze tra edifici e dall'art. 905 comma 3 c.c. per le vedute (v. CS Sez. IV 19 giugno 2006 n. 3614). Il mantenimento delle distanze preesistenti in presenza di una sopraelevazione potrebbe essere ammissibile solo in circostanze particolari, quando

l'allineamento corrisponda a un interesse pubblico autonomo e attinente all'assetto urbanistico complessivo di una zona urbanistica.

TAR Lombardia, Brescia, 3.7.2008, n. 788

Edifici posti su quote diverse

La disposizione di cui all'art. 9, comma 1, n. 2, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, essendo tassativa ed inderogabile, impone al proprietario dell'area confinante con il muro finestrato altrui di costruire il proprio edificio ad almeno dieci metri da quello, senza alcuna deroga, neppure per il caso in cui la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907 comma 3, c.c.. Le prescrizioni di cui al d.m. citato integrano con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni, sicché l'inderogabile distanza di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i Comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici.

Cons. Stato Sez. IV, 29/02/2016, n. 856

Fondi a dislivello

In caso di fondi a dislivello, mentre non può considerarsi costruzione, agli effetti delle norme sulle distanze, il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale, destinato ad impedirne smottamenti o frane, devono invece considerarsi costruzioni in senso tecnico-giuridico il terrapieno ed il relativo muro di contenimento dovuti all'opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente.

Cass. civ. Sez. II, 20/08/2015, n. 17043

Fondi finitimi (nozione)

In materia di rispetto delle distanze legali delle costruzioni rispetto al confine, la nozione di fondi finitimi è diversa da quella di fondi meramente vicini, dovendo per fondi finitimi intendersi quelli che hanno in comune, in tutto o in parte, la linea di confine, ossia quelli le cui linee di confine, a prescindere dall'essere o meno parallele se fatte avanzare idealmente l'una verso l'altra, vengono ad incontrarsi almeno per un segmento; ne consegue che non possono essere invocate le norme sul rispetto delle distanze ove i fondi abbiano in comune soltanto uno spigolo o i cui spigoli si fronteggino pur rimanendo distanti.

Trib. Salerno Sez. I, 21/04/2012

Impianti di telecomunicazione

Pur essendo le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici soggette ad una disciplina unitaria del procedimento autorizzatorio, restano, in ogni caso, nuova costruzione che introducono trasformazione edilizia e urbanistica del territorio. Come tali sono soggette al rispetto dei regolamenti edilizi in materia di distanza delle costruzioni, dal confine e da altri fabbricati, non

potendo questo elemento essere inteso come un indebito limite all'espansione della rete di telecomunicazione.

Consiglio di Stato n. 2521 del 19/05/2014

Come non può essere imposto, mediante regolamento edilizio comunale, l'osservanza di determinate distanze dagli edifici esistenti, ugualmente, ed anzi a maggior ragione, non si può pretendere di localizzare gli impianti ad una determinata distanza dal confine di proprietà, trattandosi di previsione che appare priva di giustificazione alcuna e rappresenta solo un indebito impedimento nella realizzazione di una rete completa di telecomunicazioni (conferma Tar Veneto, sez. II, 24 settembre 2001 n. 2763).

Consiglio Stato, sez. VI, 25/06/2007, n. 3536

È illegittima la norma del regolamento edilizio comunale finalizzata a disciplinare l'uso del territorio sotto un profilo non strettamente urbanistico, bensì sanitario, introducendo precise disposizioni circa la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare basate sul rispetto delle distanze dalle aree intensamente frequentate.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 07/10/2005, n. 3639

Intercapedini

L'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, là dove prescrive la distanza di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, va rispettata in tutti i casi, trattandosi di norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile in funzione della natura giuridica dell'intercapedine (cfr. TAR Toscana, Sez. III, 04.12.2001 n. 1734, TAR Liguria Sez. I, 12.02.2004 n. 145)

TAR Veneto, Sez. II, 1/2/2011 n. 185

Isolamento termico degli edifici

E' illegittimo l'art. l'art. 9, comma 4, alinea 6 e 7, della L.P. 21 giugno 2011, n. 4 della Provincia autonoma di Bolzano (Misure di contenimento dell'inquinamento luminoso ed altre disposizioni in materia di utilizzo di acque pubbliche, procedimento amministrativo ed urbanistica), nel testo modificato dell'art. 26, comma 3, della legge provinciale 21 dicembre 2011, n. 15 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2012 e per il triennio 2012-2014 - Legge finanziaria 2012), nella parte in cui prevede, ai fini dell'isolamento termico degli edifici e dell'utilizzo dell'energia solare, la possibilità di derogare alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici ed alle distanze dai confini previsti nel piano urbanistico comunale o nel piano di attuazione, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile, poiché non attenendo all'assetto urbanistico complessivo delle zone di cui si verte, è suscettibile di consentire l'introduzione di deroghe particolari in grado di discostarsi dalle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge urbanistica" (introdotto dall'art. 17

della legge 6 agosto 1967, n. 765), con violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost., che prevede la competenza statale in materia di ordinamento civile.

Corte Cost., 10/05/2012, n. 114

Lucernari

I velux non possono di certo considerarsi "vedute" alla stregua dell'articolo 900 codice civile - non consentendo né di affacciarsi sul fondo del vicino (prospectio) né di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (inspectio) -, ma semplici luci in quanto consentono il solo passaggio dell'aria e della luce. Pertanto, ai fini dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 non può considerarsi parete finestrata il tetto dell'abitazione del ricorrente solo perché caratterizzato da sette finestre di tipo velux.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 05/10/2015 n. 4628

Luci (rilevanza ai fini del concetto di parete finestrata)

La disposizione contenuta nelle NTA, nella parte in cui prescrive che "non s'intenderanno come pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente luci (art. 901 c.c.)", è illegittima per violazione dell'art. 9, comma 1, del D.M. 02.04.1968 n. 1444, il quale, correttamente interpretato nei termini esposti in sentenza, non consente di escludere dal concetto di "pareti finestrate" le ipotesi in cui nella parete siano presenti esclusivamente "luci". La sentenza consolida l'orientamento dello stesso TAR Piemonte espresso con la sentenza n. 2565 del 2008.

T.A.R. Piemonte, Torino, 2/12/2010 n. 4374

Luci (irrilevanza ai fini del concetto di parete finestrata)

La regola del rispetto della distanza dei dieci metri, di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, si riferisce esclusivamente a pareti munite di finestre qualificabili come vedute e non ricomprende anche quelle su cui si aprono finestre cosiddette lucifere.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 26/11/2015 n. 5365

Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere".

App. Roma Sez. IV, 16/05/2012

Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 -

il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere". (Cassa con rinvio, App. Milano, 17/12/2009)

Cass. civ. Sez. II, 30/04/2012, n. 6604

Manufatti (rilievo ai fini delle distanze)

Ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali di origine codicistica o prescritte dagli strumenti urbanistici in funzione integrativa della disciplina privatistica, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera.

Cons. Stato Sez. IV, 17/05/2012, n. 2847 (conferma T.A.R. Basilicata - Potenza, sez. I, n. 849/2009)

Manufatti abusivi

La presenza di un manufatto abusivo a distanza dall'erigendo fabbricato sul fondo del confinante non può assumere a elemento impeditivo al rilascio del titolo (id. T.A.R. Abruzzo L'Aquila, n. 138/2004; Consiglio di Stato, sez. IV, n. 1874/2009).

Consiglio di Stato, sez. IV, 3/3/2015 n. 3968

Ai fini dell'osservanza delle distanze legali tra costruzioni finitime, non assume rilevanza la circostanza che il nuovo manufatto non risulti in regola con i permessi amministrativi bensì il solo fatto che la violazione dei limiti privatistici ad esso ricondotta sia effettivamente sussistente.

Corte di Cassazione, Sez. II civile, 04/09/2014 n. 18689

Manufatti interrati

Poiché la normativa dettata in materia di distanze legali è da ritenersi diretta all'esigenza di evitare la formazione di strette e dannose intercapedini per evidenti ragioni di igiene, areazione e luminosità, ne deriva che la suddetta normativa è inapplicabile relativamente ad un manufatto completamente interrato quale una piscina.

T.A.R. Lombardia Milano, 20/12/1988, n. 428

Manufatti separati da strade private

Il calcolo delle distanze delle costruzioni dai confini, ove i fondi risultino separati da una via vicinale non gravata da servitù di uso pubblico, deve farsi in relazione alla linea di mezzeria e non del ciglio,

dato che la via agraria in quanto costituita "ex collatione privatorum agrorum" risulta un bene di proprietà comune fra i frontisti.

T.A.R. Lombardia Brescia, 17/09/1991, n. 616

Mansarde

La mansarda non costituisce un ampliamento finalizzato alla realizzazione di meri volumi tecnici di un fabbricato preesistente, in quanto sono volumi tecnici soltanto quelli adibiti alla sistemazione di impianti in rapporto di strumentalità necessaria con l'uso dell'edificio in cui vengono collocati e non sistemabili all'interno della parte abitativa (p. es., impianti termici, idrici, dell'ascensore, ecc.), mentre i locali complementari all'abitazione, tra cui la mansarda (nonché la soffitta, gli stenditoi chiusi o di sgombero, ecc.) vanno computati ai fini della volumetria consentita e, se del caso, del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza.

Consiglio Stato, sez. V, 13/05/1997, n. 483

Le mansarde quando siano di altezza e volume tali da poter essere utilizzate come locali abitabili ancorché siano designate in progetto come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.

T.A.R. Piemonte, 06/02/1980, n. 65

Muri di contenimento

Posto che la nozione di costruzione è unica e non può subire deroghe da parte di norme secondarie, sia pure con riferimento al computo delle distanze legali, va disapplicata la normativa tecnica di attuazione di un piano regolatore generale nella parte in cui non considera costruzioni i muri di contenimento con altezza inferiore a 1,50 metri a sostegno di terrapieni o rampe fino a 45 gradi.

Cass. civ. Sez. II, 16/03/2015, n. 5163

Mentre non sono computabili ai fini del rispetto delle distanze legali tra edifici o dal confine le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di finitura od accessoria di limitata entità, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, invece, rientrano nel concetto civilistico di costruzioni, le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. aggettanti) che, se pur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato. Lo stesso può dirsi per le opere di contenimento, quali indubbiamente si configurano quelle di cui al caso di specie che, comunque progettate in relazione alla situazione dei luoghi ed alla soluzione esteticamente ritenuta più confacente dal committente, hanno una struttura che deve essere idonea per consistenza e modalità costruttive ad assolvere alla funzione di contenimento ed una funzione, che non è quella di delimitare, proteggere ed eventualmente abbellire la proprietà, ma essenzialmente di sostenere il terreno al fine di evitare movimenti franosi dello stesso. Opere tali da dovere essere riguardate,

sotto il profilo edilizio, come opere dotate di una propria specificità ed autonomia, in una accezione che comprende tutte le caratteristiche proprie dei fabbricati, donde l'obbligo di rispetto di tutti gli indici costruttivi prescritti dallo strumento urbanistico e, in particolare, delle distanze dal confine privato (Conferma T.a.r. Basilicata - Potenza, sez. I, n. 849/2009).

Cons. Stato Sez. IV, 17/05/2012, n. 2847

Il muro di contenimento tra due aree poste a livello differente va considerato costruzione, se il dislivello deriva dall'opera dell'uomo o è stato artificialmente accentuato; in quanto costruzione, esso è soggetto all'osservanza delle norme sulle distanze.

TAR Toscana, Sez. I, 20/07/2011 n. 1251

Muri di cinta

L'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni, prevista dall'art. 878 cod. civ., si applica sia ai muri di cinta, qualificati dalla destinazione alla recinzione di una determinata proprietà, dall'altezza non superiore a tre metri, dall'emersione dal suolo nonché dall'isolamento di entrambe le facce da altre costruzioni, sia ai manufatti che, pur carenti di alcuni dei requisiti indicati, siano comunque idonei a delimitare un fondo ed abbiano ugualmente la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo.

Cass. civ. Sez. II, 16/02/2015, n. 3037

Opere pubbliche

La disciplina delle distanze ex D.M. n. 1444/1968 è applicabile anche ai beni e alle opere pubblici: d'altra parte, tenuto conto che la norma citata è volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario ed è perciò ineludibile non si vede perché le opere pubbliche dovrebbero sottrarsi alla sua osservanza (v. anche TAR Liguria, sez. I, 26.03.2010 n. 1235 che richiama la decisione del Consiglio di Stato, sez. V, 3.11.2000 n. 5907).

TAR Toscana, Sez. I, 20/7/2011 n. 1251

Pareti finestrate: nozione

Con parete finestrata si devono intendere non soltanto le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce) e considerato altresì che basta che sia finestrata anche un sola delle due pareti. In attuazione di tali principi i giudici hanno dichiarato l'illegittimità della concessione rilasciata, disapplicando le regole poste dalle N.T.A., in quanto contrastanti con la previsione dell'articolo 9 del d.m. 1444/1968.

TAR Lombardia Milano, Sez. IV, 7/6/2011 n. 1419

Per "pareti finestrate", ai sensi dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 e di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano, devono intendersi, non (soltanto) le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)" e considerato altresì che basta che sia finestrata anche una sola delle due pareti fronteggianti.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV, 19/5/2011, n. 1282**Pareti finestrate: porte finestre**

Per poter distinguere una veduta prospettica da una finestra lucifera, bisogna accertare, avuto riguardo non all'intenzione del proprietario, ma alle caratteristiche oggettive ed alla destinazione dei luoghi, se essa adempie alla funzione, normale e permanente non esclusiva, di dare aria e luce all'ambiente e di permettere la "inspectio" e la "prospectio" sul contiguo fondo altrui, in modo da determinare un inequivoco e durevole assoggettamento di quel fondo a tale peso. Non può sussistere veduta quando, pur essendo possibile l'affaccio attraverso un'apertura, non possa attuarsi normalmente, e cioè agevolmente e senza pericoli, la sporgenza del capo per guardare di fronte, obliquamente e lateralmente sul fondo del vicino. La "porta-finestra" che consenta la "inspectio", ma non la "prospectio", ossia lo sguardo frontale sul fondo del vicino, ma non lo sguardo obliquo e laterale, non integra veduta, sebbene permetta occasionalmente e fugacemente, nel momento dell'uscita, la visione globale e mobile del fondo alieno.

Cassazione civile, sez. VI, del 13/08/2014, n. 17950**Pareti finestrate: separate da muro di cinta**

La distanza tra costruzioni, prevista dall'art. 9 del DM 02.04.1968, n. 1444, è volta non alla tutela della riservatezza, ma alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico sanitarie ed è dunque tassativa ed inderogabile (a differenza delle distanze dal confine) per via di private pattuizioni. Conseguentemente, essa deve operare, per un verso, anche nel caso in cui una sola delle due pareti frontistanti sia finestrata, per l'altro, anche nel caso in cui la nuova opera sia di altezza inferiore rispetto alle preesistenti vedute o parzialmente nascosta dal muretto e dalla recinzione di confine. L'interesse pubblico presidiato dalla norma è quello della salubrità dell'edificato e non va confuso con l'interesse privato del frontista a mantenere la riservatezza o la prospettiva.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 20/7/2011 n. 4374**Pergolati**

I pergolati/gazebo con struttura leggera di legno articolata in quattro colonne e sovrastante copertura, se aperta su tutti i lati e di modeste dimensioni, fungono da mero arredo per spazi esterni e non creano superfici utili o volumetria, sicché restano, per definizione, insensibili alle norme

urbanistiche che definiscono le distanze minime dai confini di proprietà, in ossequio a regole generali rispetto alle quali cedono eventuali differenti criteri interpretativi elaborati in sede locale.

TAR Emilia Romagna-Bologna, Sez. I, 29/06/2012 n. 464

La costruzione di un pergolato costituito da una intelaiatura in legno, non infissa al pavimento né chiusa in alcun lato, deve qualificarsi mero arredo di uno spazio esterno, non comportante realizzazione di superfici utili o volumi; di conseguenza, in relazione al predetto intervento, è illegittimo un provvedimento di diniego di sanatoria adottato per contrasto con le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dal regolamento edilizio, fattispecie ipotizzabile solo con riguardo a strutture idonee a creare nuovi volumi.

Consiglio Stato, sez. V, 07/11/2005, n. 6193

Al fine di verificare il rispetto della distanza legale nelle costruzioni, nel caso in cui una di esse sia provvista di porticato aperto, con pilastri allineati al muro di facciata, deve tenersi conto anche del porticato, secondo la regola del vuoto per pieno, con l'effetto che la distanza, al pari del volume e della superficie del fabbricato, resta immutata qualora il porticato venga successivamente chiuso con pareti esterne allineate alla facciata.

Cass. civ. Sez. II, 13/12/2005, n. 27418

Piani di Fabbricazione

In tema di distanze nelle costruzioni, stante la sostanziale identità tra piano regolatore e programma di fabbricazione, già affermata dalla Corte Cost. con sentenza n. 23 del 1978, anche nei comuni dotati di regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione è legittimo adottare, in attuazione di quest'ultimo, strumenti più dettagliati volti a disciplinare l'attività urbanistico-edilizia in particolari zone del territorio comunale, secondo uniformi criteri planovolumetrici, organici e funzionali, adeguati alla specificità di singoli settori urbani. In tali casi, siffatti strumenti attuativi possono legittimamente derogare alle prescrizioni generali sulle distanze contenute nell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 (nella specie, quella sulla distanza di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

Cassazione civile, sez. II, 07/01/2010, n. 56

Piani di Recupero

La disposizione contenuta nell'articolo 9 del D.M. 144/1968 secondo cui "Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche" si applica ai Piani di Recupero limitatamente al caso in cui le opere preesistenti vengano ricostruite fedelmente con gli ingombri originari.

T.A.R. Abruzzo - L'Aquila, sez. I, 5/5/2010 n. 395

Piani di Lottizzazione

Non è consentito pertanto ampliare singoli fabbricati, in epoca successiva alla costruzione del complesso approvato con il piano di lottizzazione, valendosi di regole derogatorie che trovavano fonte e legittimazione solo a condizione del rispetto delle volumetrie preesistenti. La variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, aumenti della volumetria danno luogo, infatti, all'ipotesi di "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima.

Corte di Cassazione, Sez. II civile, 19/10/2015 n. 21119

Piscine

Piscine e annessi vani tecnici non risultano rilevanti ai fini della violazione delle distanze legali trattandosi di opere interrato o che comunque non si innalzano oltre il livello del terreno, con conseguente inconfigurabilità di un corpo edilizio idoneo a creare dannose intercapedini e a pregiudicare la salubrità dell'ambiente collocato tra gli edifici.

TAR Campania-Napoli, Sez. VIII, 02/07/2015 n. 3520

Prevenzione (principio) e distanze dal confine

Va rimessa al primo presidente della Corte di cassazione, per l'eventuale assegnazione alle sezioni unite, la questione dell'applicabilità del principio della prevenzione alle distanze tra costruzioni stabilite da regolamenti locali in misura maggiore rispetto a quella prevista dal codice.

Cass. civ. Sez. II Ordinanza, 12/03/2015, n. 4965

In tema di distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla aggiungano sulla possibilità di costruire in aderenza od in appoggio, la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli art. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza -eventualmente esercitando le opzioni previste dagli art. 875 e 877, comma 2, c.c.- ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico

Cons. Stato Sez. IV, 27/01/2012, n. 414

Quando gli strumenti urbanistici locali fissano senza alternativa le distanze delle costruzioni dal confine, salva soltanto la possibilità di costruzione in aderenza, non può farsi luogo all'applicazione del principio di prevenzione; quando, al contrario, essi prevedono, riguardo ad edifici preesistenti, la

facoltà di costruire in deroga alle prescrizioni contenute nel piano regolatore sulle distanze, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dall'art. 873 c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico

Cons. Stato Sez. V, 10/01/2012, n. 53

Il principio della prevenzione, che ricorre quando il fondo è situato in un comune sprovvisto di strumenti urbanistici, non è applicabile quando l'obbligo di osservare un determinato distacco dal confine sia dettato da regolamenti comunali in tema di edilizia e di urbanistica, avuto riguardo al carattere indiscutibilmente cogente di tali fonti normative, da intendersi preordinate alla tutela, oltre che di privati diritti soggettivi, di interessi generali. Solo nel caso in cui i regolamenti edilizi stabiliscano espressamente la necessità di rispettare determinate distanze dal confine, non può ritenersi consentita la costruzione in aderenza o in appoggio a meno che tale facoltà non sia consentita come alternativa all'obbligo di rispettare le suddette distanze. Non verificandosi la situazione esaminata, il principio della prevenzione assume tutta la sua valenza, consentendo, in ossequio a quanto previsto dagli art. 873 e seguenti del Codice Civile, a chi edifica per primo sul fondo contiguo ad altro tre diverse facoltà: • in primo luogo, quella di costruire sul confine; • in secondo luogo, quella di costruire con distacco dal confine, osservando la distanza minima imposta dal codice civile ovvero quella maggiore distanza stabilita dai regolamenti edilizi locali; • infine quella di costruire con distacco dal confine a distanza inferiore alla metà di quella prescritta per le costruzioni su fondi finitimi, facendo salvo in questa evenienza la facoltà per il vicino, il quale edifichi successivamente, di avanzare il proprio manufatto fino a quella preesistente, previa corresponsione della metà del valore del muro del vicino e del valore del suolo occupato per effetto dell'avanzamento della fabbrica.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 4/2/2011 n. 802

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'art. 873 c.c., nel caso in cui il regolamento edilizio determini solo la distanza fra le costruzioni, in assenza di qualunque indicazione circa il distacco delle stesse dal confine, il principio della prevenzione deve ritenersi operativo, non ostandovi alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine.

Cassazione civile, sez. II, 05/12/2007, n. 25401

In tema di distanze nelle costruzioni, il cosiddetto criterio della prevenzione di cui agli art. 873 e 875 c.c., è derogato dal regolamento edilizio locale nel caso in cui questo fissi le distanze non solo tra le costruzioni ma anche delle stesse dal confine, tranne che consenta anche le costruzioni in aderenza o in appoggio; pertanto, fuori dal caso del criterio della prevenzione, in cui è possibile costruire in aderenza o in appoggio al fabbricato preesistente, chi costruisce per primo ha la scelta fra il costruire alla distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, ma non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, poiché la

finalità di tale prescrizione è di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco tra le costruzioni.

Cassazione civile, sez. II, 30/10/2007, n. 22896

In tema di distanze legali, il principio della prevenzione ex art. 875 c.c. non è derogato nel caso in cui il regolamento edilizio si limiti a fissare la distanza minima tra le costruzioni, mentre lo è qualora la norma regolamentare stabilisca anche (o soltanto) la distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che in quest'ultimo caso l'obbligo di arretrare la costruzione è assoluto, come il corrispondente divieto di costruire sul confine, a meno che una specifica disposizione del regolamento edilizio non consenta espressamente di costruire in aderenza.

Cassazione civile, sez. II, 20/04/2005, n. 8283

Allorché uno strumento urbanistico locale stabilisca per le costruzioni una determinata distanza dal confine, il principio della prevenzione non opera perchè la distanza dal confine è assoluta e va rispettata anche se il fondo del vicino sia ineditato (vedi "ex multis" Cass. 13/12/1999, n. 13963; Cass. 9/4/2002 n. 4895).

Corte di Cassazione, Sezione II Civile, 22/2/2007 n. 4199

Ricostruzioni e normativa regolamentare

In tema di distanze tra costruzioni, ove lo strumento urbanistico locale non contenga una norma espressa che estenda alle "ricostruzioni" le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le "nuove costruzioni", la disciplina dettata per queste ultime trova applicazione solo relativamente a quella parte del fabbricato ricostruito che eccede i limiti di quello preesistente.

Cass. civ. Sez. II, 14/01/2016, n. 472

Ricostruzione di edifici in rovina

Per quanto riguarda gli interventi di ripristino di edifici diruti, occorre distinguere l'ipotesi in cui esista un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la sua fedele ricostruzione (nel qual caso è possibile parlare di demolizione e ricostruzione, e dunque di ristrutturazione), dall'ipotesi in cui, invece, sussista un organismo edilizio dotato di sole mura perimetrali e privo di copertura (nel qual caso gli interventi in questione non possono essere classificati come interventi di restauro e risanamento conservativo, ma di nuova costruzione, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare).

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 17/02/2011, n. 322

La ricostruzione di edifici in rovina può essere ricompresa tra gli interventi di ristrutturazione. In proposito si osserva che con la rovina dell'edificio il patrimonio giuridico incorporato nello stesso

(superficie coperta, volumetria, distanze dai confini e dagli altri edifici) non scompare automaticamente ma diventa latente e può riespandersi (v. TAR Brescia Sez. I 13 maggio 2009 n. 1028). Qualora però sopravvengano strumenti di pianificazione che cancellano il rilievo urbanistico del sedime (o elevano le caratteristiche strutturali necessarie per considerare esistente un edificio) si interrompe il collegamento con la precedente edificazione e i proprietari subiscono il ridimensionamento economico del bene. Queste scelte urbanistiche sono ampiamente discrezionali e corrispondono all'esigenza di garantire la certezza della situazione di base su cui si innestano la programmazione e la successiva trasformazione del territorio. Se al contrario nei piani urbanistici sopravvenuti il tema della riedificazione degli immobili in rovina non viene espressamente affrontato vale il principio privatistico che tutela nella sua interezza il diritto di proprietà, compresa la facoltà di ricostituzione materiale del bene, con il solo limite esterno dei diritti incompatibili nel frattempo acquisiti dai terzi.

T.A.R. Lombardia, Brescia, Sez. II, 1/8/2011, n. 1228

Non è qualificabile come ristrutturazione l'opera consistente nell'eliminazione e nel rifacimento di un fabbricato realizzata su ruderi o edifici da tempo demoliti, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche del manufatto da recuperare, per cui si configura un intervento di nuova costruzione.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 09/12/2010, n. 4808

Gli art. 27, comma 1, lett. d) ultimo periodo, l. reg. Lombardia n. 12 del 2005, come interpretato dalla l. reg. n. 7 del 2010 - nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione - e 103, l. reg. Lombardia n. 12/2005 - nella parte in cui prevede che, a seguito dell'entrata in vigore della l. n. 12 del 2005, cessi di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista, tra gli altri, dall'art. 3, d.P.R. n. 380/2001 - si pongono in aperto contrasto con il principio fondamentale della legislazione statale dettato dall'art. 3, d.P.R. n. 380 del 2001 in materia di governo del territorio e viola, dunque, l'art. 117, comma 3, Cost. Va quindi rimessa alla Corte costituzionale la questione di legittimità dell'art 27 comma 1 lett. d) nella parte in cui non richiede il mantenimento della sagoma nel caso di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 07/09/2010, n. 5122

Risparmio energetico (deroga alle distanze)

In materia di deroga alla normativa sulle distanze tra costruzioni l'applicazione della normativa speciale in materia di risparmio energetico non è automatica e spetta invece al Comune - in sede di esame di una domanda di accertamento di conformità - valutare se esista la possibilità di ottenere i medesimi risultati energetici senza gravare sulle posizioni giuridiche di chi subisce la maggiore altezza e/o i minori distacchi.

TAR Abruzzo-Pescara, sentenza 14.05.2015 n. 206

Ristrutturazione edilizia e distanze

Le norme in tema di distanze contenute negli strumenti urbanistici sopravvenuti disciplinano le nuove costruzioni e non riguardano affatto, in mancanza di contraria espressa e specifica previsione, gli interventi di ristrutturazione che osservano le distanze preesistenti fra edifici limitrofi.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 13/10/2006, n. 1209

Ristrutturazione, distanze e regolamenti locali

Il regolamento edilizio comunale (nella specie di Riccione) che consente la ristrutturazione dell'edificio mediante demolizione sia integrale che parziale e successiva ricostruzione, senza l'osservanza dei parametri edilizi relativi alle distanze dagli edifici e dai confini, alle altezze, ai volumi ed ai rapporti di copertura previsti per le nuove costruzioni, purché sussista il mero rispetto della sagoma fondamentale e con possibilità che la eventuale, nuova copertura, assuma caratteristiche morfologiche diverse dalle preesistenti, è illegittimo per contrasto con la normativa nazionale (nonché con quella della regione Emilia Romagna).

Consiglio Stato, sez. IV, 28/07/2005, n. 4011

Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

La ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione di un edificio preesistente venuto meno per evento naturale o per volontaria demolizione si attua, nel rispetto dell'art. 31, comma 1, lett. d), della legge n. 457 del 1978, attraverso interventi che comportino modificazioni esclusivamente interne dell'edificio preesistente, senza aumenti di superficie o di volume, in presenza dei quali, invece, si configura una nuova costruzione, sottoposta alla disciplina in tema di distanze (vigente al momento della realizzazione dell'opera) e alla relativa tutela ripristinatoria, dovendosi escludere che i regolamenti locali possano incidere, anche solo indirettamente con la previsione di soglie massime di incremento edilizio, sulle nozioni normative di "ristrutturazione" e di "nuova costruzione" e sui rimedi esperibili nei rapporti tra privati.

Cass. civ. Sez. II, 20/08/2015, n. 17043

Ai sensi dell'art. 31, l. 5 agosto 1978 n. 457, la nozione di ristrutturazione edilizia, comprende anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato, purché tale ricostruzione sia fedele, cioè dia luogo ad un immobile identico al preesistente per tipologia edilizia, sagoma e volumi.

Consiglio Stato, sez. IV, 10/08/2011, n. 4765

La ristrutturazione rimane pur sempre assoggettata ad un requisito essenziale che è logico, prima che giuridico, per cui la demolizione del preesistente e la successiva ricostruzione debbono essere

contemplati dal titolo come due momenti di un singolo intervento, mentre non è possibile « ristrutturare » un edificio che già più non esiste per cause del tutto diverse dalla ristrutturazione in programma.

Il legislatore lombardo ha ritenuto, attraverso l'art. 22 comma 1 l. reg. 5 febbraio 2010 n. 7, ha ritenuto di intervenire sull'art. 27 l. reg. n. 12 del 2005 e di adottare in tal modo nel caso di "demolizione e ricostruzione" un concetto di ristrutturazione più ampio di quello accolto nella normativa nazionale, eliminando in buona sostanza la sagoma quale vincolo da rispettare.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 13/04/2011, n. 552

La ristrutturazione edilizia, se può spingersi fino all'estremo della demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, sconta però in tal caso il vincolo che il nuovo edificio deve essere del tutto fedele a quello preesistente, essendo in caso contrario obbligatorio il previo rilascio della concessione edilizia.

Consiglio Stato, sez. V, 07/04/2011, n. 2180

Se l'art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel testo originario, menzionava il criterio della "fedele ricostruzione" come indice tipico della tipologia di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione, per effetto della normativa introdotta dall'art. 1, d.lg. 27 dicembre 2002 n. 301 il vincolo della fedele ricostruzione è venuto meno: si è così esteso ulteriormente il concetto della ristrutturazione edilizia, che, per quanto riguarda gli interventi di ricostruzione e demolizione ad essa riconducibili, resta distinta dall'intervento di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione corrisponda, quanto meno nel volume e nella sagoma, al fabbricato demolito.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 09/02/2011, n. 239

Il fatto che taluni abusi siano stati realizzati con ampliamento della costruzione originaria non esclude la ricorrenza di una "ristrutturazione". Il concetto di ristrutturazione edilizia postula infatti la conservazione di sagoma e volumi dell'edificio originario solo nella fattispecie della demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, comma 1, lett. d), t.u.e.; mentre la ristrutturazione con ampliamento (senza previa demolizione) è espressamente prevista dall'art. 10, comma 1, lett. c), che subordina a permesso di costruire "gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso".

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 28/01/2011, n. 260

Poiché nel concetto di ristrutturazione rientrano anche le opere di totale demolizione e di fedele ricostruzione di un edificio, ove la ricostruzione assicuri la piena conformità di sagoma, di volume e di superficie tra il vecchio ed il nuovo fabbricato, sono illegittime le Norme tecniche di attuazione di un comune che impongono il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade laddove gli interventi

di ristrutturazione edilizia siano attuati mediante demolizione e ricostruzione, perché in tal modo si impedisce nella sostanza la ricostruzione fedele del preesistente edificio.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 11/03/2004, n. 266

Scale, terrazze, corpi avanzati

Una scala, anche se priva di copertura, costituisce corpo aggettante rilevante ai fini della disciplina delle distanze, in quanto idoneo a ridurre le intercedimenti tra un edificio e l'altro e quindi a pregiudicare l'esigenza di salubrità che costituisce finalità essenziale della previsione di distanze minime. In tal senso, pertanto, qualora la scala esterna, presentando connotati di consistenza e stabilità, abbia natura di opera edilizia, deve della medesima tenersi conto nel calcolo della distanza minima fra costruzioni, posta dall'art. 873 c.c. o da norme regolamentari integrative.

T.A.R. Puglia Bari Sez. III, 21/06/2012, n. 1219

Ai fini della verifica del rispetto delle distanze legali tra edifici, non sono computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità (come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili); sono, invece, computabili, rientrando nel concetto civilistico di costruzione, le parti dell'edificio (quali scale, terrazze e corpi avanzati) che, benché non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estendere e ampliare la consistenza del fabbricato.

Consiglio Stato, sez. IV, 27/01/2010, n. 424

In tema di distanze legali tra edifici o dal confine, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di finitura od accessoria di limitata entità, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, invece, rientrano nel concetto civilistico di costruzioni, le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. aggettanti) che, se pur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato. Lo stesso può dirsi per le opere di contenimento, quali indubbiamente si configurano quelle di cui al caso di specie che, comunque progettate in relazione alla situazione dei luoghi ed alla soluzione esteticamente ritenuta più confacente dal committente, hanno una struttura che deve essere idonea per consistenza e modalità costruttive ad assolvere alla funzione di contenimento ed una funzione, che non è quella di delimitare, proteggere ed eventualmente abbellire la proprietà, ma essenzialmente di sostenere il terreno al fine di evitare movimenti franosi dello stesso. Opere tali da dovere essere riguardate, sotto il profilo edilizio, come opere dotate di una propria specificità ed autonomia, in una accezione che comprende tutte le caratteristiche proprie dei fabbricati, donde l'obbligo di rispetto di tutti gli indici costruttivi prescritti dallo strumento urbanistico e, in particolare, delle distanze dal confine privato. (Riforma Tar Lombardia, Milano, sez. II, n. 3948 del 2002).

Consiglio Stato, sez. IV, 30/06/2005, n. 3539

Le strutture esterne di un fabbricato - patio, scale, muri di sostegno del giardino e così via - costituiscono parte integrante dell'immobile e, come tali, devono essere valutate in sede di definizione delle altezze e delle distanze dal ciglio stradale.

T.A.R. Marche, 18/10/1984, n. 422**Sopraelevazioni**

La regola delle distanze legali tra costruzioni di cui al comma 2 dell'art. 9 D.M. 02.04.1968 n. 1444 deve ritenersi applicabile anche alle sopraelevazioni. Inoltre la disposizione di cui all'art. 9, comma 1, n. 2, del citato D.M., essendo tassativa ed inderogabile, impone al proprietario dell'area confinante col muro finestrato altrui di costruire il proprio edificio ad almeno dieci metri da quello, senza alcuna deroga, neppure per il caso in cui la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907, comma 3, c.c..

TAR Campania-Napoli, Sez. VIII, 19/05/2015 n. 2791

In tema di distanze legali tra edifici l'art. 9, comma 2 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 è applicabile non solo alle nuove costruzioni e ma anche alle sopraelevazioni.

Cons. Stato Sez. IV, 27/10/2011, n. 5759

Il regime delle distanze legali tra costruzioni di cui al comma 2 dell'art. 9 DM 1444/1968 è applicabile anche alle sopraelevazioni.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 27/10/2011 n. 5759

La sopraelevazione dei fabbricati esistenti in violazione dei disposti dell'articolo 63, c. 2, della l.r. 12 del 2005 (percentuale residenza esistente) comporta la violazione della normativa regolamentare locale in tema di distanze dai confini, con accoglimento della domanda possessoria ed emanazione dell'ordine di arretramento dell'intera costruzione ove non sia più distinguibile il nucleo originario della costruzione preesistente.

Tribunale di Monza, sez. distaccata di Desio, 10/02/2009

Le sopraelevazioni, ai fini del rispetto delle distanze, rientrano nella nozione di nuova costruzione, la quale comprende qualsiasi modifica della volumetria di un fabbricato preesistente che comporti l'aumento della sagoma d'ingombro in guisa da incidere direttamente sulla situazione di distanza tra edifici ed indipendentemente dalla sua utilizzabilità ai fini abitativi (cfr. ex plurimis Corte di Cassazione, sez. II civile – 12/1/2005 n. 400; 5/7/2000 n. 8954; 24/5/2000 n. 6809).

T.A.R. Lombardia Brescia, 30/8/2007 n. 834

La sopraelevazione - per tale intendendosi qualsiasi costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato - deve rispettare le distanze legali tra costruzioni stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione della stessa, poiché comporta sempre un aumento della volumetria preesistente.

T.A.R. Liguria, Sezione I, 19/12/2006

La distanza minima di mt. 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, prescritta dall'art. 9 comma 2° D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, è applicabile anche in caso di sopraelevazione, atteso che la sua ratio è di evitare la creazione di intercapedini in grado di impedire la libera circolazione dell'aria e la riduzione della luminosità

Cons. Stato, V Sez., 19/10/1999 n. 1565**Sottotetti**

È manifestamente inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 64, comma 2, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), come modificata dalla legge della Regione Lombardia 27 dicembre 2005, n. 20 (Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti), sollevata in riferimento agli artt. 2, 3, 42 e 117, commi secondo, lettera l), e terzo, della Costituzione, dal Tribunale ordinario di Brescia, sezione terza civile, con l'ordinanza indicata in epigrafe.

Corte Cost., Ord., 19 maggio 2011, n. 173

I sottotetti quando sono di altezza tale da poter essere suscettibili di abitazione o di assolvere a funzioni complementari, quale quella ad esempio di deposito di materiali, devono essere computati ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, non potendo essere annoverati tra i volumi tecnici.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 21/03/2011, n. 1582

La concessione edilizia, rilasciata per la realizzazione di un sottotetto di un edificio che risulta in almeno due punti ad una distanza inferiore a quella minima, è illegittima in quanto l'aumento di cubatura previsto e realizzato si deve valutare, ai fini del rispetto delle distanze dalla strada e dagli altri edifici, quale nuova costruzione; ciò anche considerando che la preesistente costruzione possa essere stata a suo tempo realizzata in violazione di tali disposizioni. Infatti, nel caso di sopraelevazione di un preesistente fabbricato, devono essere rispettate le vigenti norme relative alle distanze fissate dal Piano regolatore o da altre disposizioni: in mancanza di una specifica norma derogatoria, le due porzioni di fabbricato, in quanto eseguite in tempi diversi, sono regolate dalla disciplina vigente al momento della rispettiva realizzazione.

T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, sez. I, 08/07/2009, n. 62

I sottotetti, quando sono di altezza tale da potere essere suscettibili di abitazione o di assolvere a funzioni complementari, quale quella ad esempio di deposito di materiali, devono essere computati ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, non potendo essere annoverati tra i volumi tecnici.

T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 15/01/2005, n. 143

I sottotetti quando sono di altezza tale da poter essere utilizzati e privi al loro interno di qualsiasi impianto tecnologico servente l'edificio in cui essi si collocano o, comunque, sono suscettibili d'abitazione o d'assolvere a funzioni complementari, quale quella ad esempio di deposito di materiali, devono essere computati ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, non potendo essere annoverati tra i volumi tecnici.

T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 05/07/2004, n. 2843

Il riattamento di un sottotetto di edificio esistente, con rialzo del medesimo, non costituisce realizzazione di un nuovo edificio, ma ristrutturazione dell'esistente. Ne consegue che non trova applicazione la disciplina delle distanze dai confini e non esistono potenziali controinteressati, e che il recupero del sottotetto va considerato ristrutturazione ex art. 3, comma 2, della l. reg. Lombardia, 15 luglio 1996, n. 15, anche se comporta un aumento dell'altezza dell'edificio.

T.A.R. Lombardia Brescia, 18/7/2002, n. 1176

La demolizione e ricostruzione di un edificio rientra nel concetto di ristrutturazione edilizia allorché ricorrono i seguenti presupposti: sostituzione di elementi strutturali quali le pareti perimetrali, ricostruzione nel medesimo sito, cubatura identica salvo gli scostamenti di modesto rilievo correlati alla c.d. "tolleranza di cantiere" (variazione nel limite del 3% rispetto alle precedenti dimensioni per cubatura altezze, distanze ecc.) (id. T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 05/12/2001, n. 2203).

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 12 dicembre 2001, n. 2400**Sottotetti e distanze tra edifici**

Il recupero del sottotetto designa genericamente l'utilizzazione di spazi tecnici che può essere concretamente realizzato con diverse e peculiari modalità progettuali ed esecutive ciascuna delle quali integra un determinato tipo di intervento edilizio: si va dal risanamento conservativo fino alla nuova costruzione. Qualora si realizzino nuovi volumi sopraelevando l'edificio originario si dà vita ad un nuovo edificio, che deve conseguentemente osservare la norma sulla distanza minima di cui all'art. 9, d.m. n. 1444 del 1968.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 30/06/2009, n. 1621

La disciplina sulle distanze minime legali non può considerarsi derogata dalla legislazione regionale derogatoria sul recupero dei sottotetti a fini abitativi; al riguardo s'è affermato che l'art. 9 d.m. 1444/1968, al di là della fonte che la disposizione prevede, è norma di principio tale da costituire limite alla potestà legislativa regionale concorrente in materia di governo del territorio.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 20/10/2009, n. 2801

Le norme sulle distanze (art. 9, d.m. n. 1444 del 1968) hanno natura imperativa e gli strumenti urbanistici non possono derogarvi; dunque, la norma regionale sul recupero dei sottotetti non deroga al regime degli standard stabilito per ragioni di ordine pubblico.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 07/03/2008, n. 379

Il recupero del sottotetto, ancorché ammesso in deroga alle norme locali, qualora comporti soprizzo del tetto, è soggetto al rispetto della distanza di 10 metri tra pareti finestrate ex art. 9 d.m. n. 1444 del 1968; tale obbligo non è superabile nemmeno con il consenso convenzionale tra privati confinanti. Ancorché la legge regionale lombarda n. 12 del 2005 qualifichi tale recupero come "ristrutturazione", la parte soprizzata è comunque una nuova costruzione, per cui sotto il profilo dell'ordinamento civile (di competenza esclusiva dello Stato) le distanze stabilite in tale ambito non sono derogabili.

T.A.R. Lombardia, Milano, sezione II, 26/04/2007, n. 1991

Non si giustifica una interpretazione costituzionalmente orientata della legge reg. Lombardia n. 15 del 1996 sul recupero dei sottotetti, nel senso che essa possa derogare anche alle distanze tra fabbricati previste dal DM 1444/1968, pena il dubbio di illegittimità costituzionale della stessa, mentre è irrilevante, ai fini civilistici, il fatto che l'art. 63 co. 1 bis della legge regionale Lombardia n. 12/2005 (integrata e modificata dalla legge n. 20/2005) definisca l'opera di recupero del sottotetto come "intervento di ristrutturazione urbanistica" ai sensi della legge regionale, che ha valenza soltanto ai fini pubblicistico – amministrativi nell'ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati.

Tribunale di Como, sez. distaccata di Menaggio, sentenza 14/11/2006**Sottotetti e distanze dai confini**

Poiché le norme degli strumenti urbanistici integrano la disciplina dettata dal codice civile in tema di distanze legali regolate dagli art. 873 c.c. e seguenti, vanno incluse tra le disposizioni non derogabili dall'art. 64, c. 2, della l.r. n. 12/2005, quelle relative alle distanze tra edifici e confine, indipendentemente dalla contrapposizione con edifici, trattandosi di materia inerente l'ordinamento civile e dunque di competenza esclusiva dello Stato.

Corte appello Milano n. 281/2016

L'intervento di recupero del sottotetto esistente, autorizzato ai sensi della l.r. 12 del 2005, essendo "ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati" (art. 64, c. II), se non deroga alle distanze di cui al D.M. 1444/1968, articolo 9, deroga invece alle locali distanze dai confini.

Ordinanza 23/11/2012 n. 359/11 R.G. Cont., Tribunale di Como, sezione distaccata di Menaggio

Non necessita la verifica della distanza dal confine in caso di sopralzo, in presenza di una norma locale che lo consenta sul filo della facciata di costruzioni esistenti; in ragione della «ontologica diversità tra sopralzi e nuovi edifici» il sopralzo non ricade nella disciplina di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Lo stesso dicasi per i modesti ampliamenti di un fabbricato esistente e nel lato più lontano dal confine - È legittima la norma locale che escluda certe sporgenze dalla verifica della distanza dal confine

TAR Lombardia, Brescia, 7/9/2001, n. 771

Strade vicinali

A norma dell'art. 19 L. 6 agosto 1967, n. 765, le distanze stabilite dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1444, emanato in attuazione dello stesso art. 19 citato, non si applicano alle strade vicinali soggette a pubblico transito, sempre che esse non risultino iscritte in alcuna delle categorie delle strade demaniali elencate dagli artt. 1, ss. L. 12 febbraio 1958, n. 126 (T.A.R. Campania – Napoli, I, 10 settem-bre 1987, n. 502). Identico principio trova applicazione anche nei confronti delle strade private diverse da quelle vicinali. La circostanza che una strada privata sia gravata da servitù di uso pubblico non vale di per sé a determinarne l'appartenenza al demanio stradale. Pertanto anche quando la strada vicinale è esterna al perimetro dell'abitato, essa sfugge comunque alla disposizione dell'art. 4 D.M. 1° aprile 1968, n. 1444.

T.A.R. Piemonte, Sezione I, 22/6/2005, n. 2303

Terrapieno

Il muro di sostegno di un terrapieno, vera e propria costruzione ai fini della distanze legali, deve considerarsi come muro di fabbrica e non come muro di cinta che, a norma dell'art. 878 c.c., è quello destinato alla protezione e delimitazione del fondo con altezza non superiore a tre metri e con le due facce isolate.

Trib. Genova Sez. III, 10/02/2012

Tettoie

In relazione alle prescrizioni di cui all'art. 873 c.c., costituisce "costruzione" anche un manufatto che, seppure privo di pareti, realizzi una determinata volumetria, sicché - al fine di verificare l'osservanza o meno delle distanze legali - la misura deve esser effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso (nella specie, tettoia).

Cassazione civile, sez. II, 14/03/2011, n. 5934

Vani scale

La distanza di dieci metri tra pareti finestrate ed edifici antistanti, prevista dall'art 9, D.M. 02.04.1968, n. 1444, come argomentato correttamente dalla difesa di parte ricorrente, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela. Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuole distanziare, sono solo i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle pareti con funzione decorativa, gli elementi in aggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari (e significative) dimensioni, che siano quindi destinate anche a estendere e ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo.

TAR Abruzzo-L'Aquila, 20/12/2014 n. 955

Volumi tecnici

I sottotetti, quando sono di altezza tale da potere essere suscettibili di abitazione o di assolvere a funzioni complementari, quale quella ad esempio di deposito di materiali, devono essere computati ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, non potendo essere annoverati tra i volumi tecnici.

T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 15/01/2005, n. 143

Zone agricole

Il privato non ha un diritto soggettivo al rispetto, da parte del costruttore confinante, della normativa disposta dal piano di fabbricazione per la relativa zona - nella specie agricola - come invece allorchè la normativa è disposta dal c.c. sulle distanze legali o è integrativa di questa, bensì ha soltanto un interesse legittimo al rispetto, da parte di quegli, della normativa che disciplina il suo rapporto con la p.a.

Cass. civ. Sez. II, 22/01/1999, n. 601

Nella regione Lombardia, che considera la zona agricola come dotata di caratteristiche specifiche rispetto ad altre realtà urbanistiche, la normativa sulle distanze tra edifici nella disciplina degli strumenti urbanistici deve intendersi come riferita all'edificazione nelle zone agricole in quanto rispondente a criteri diversi da quelli applicabili per le aree esterne a queste ultime o, comunque, prive di un particolare collegamento con l'attività agricola, per cui l'espressione "abitazioni extra aziendali", contenuta nelle prescrizioni di p.r.g., va riferita esclusivamente a quelle abitazioni che sono esterne all'area agricola, oppure sono collocate fuori da qualsiasi complesso agricolo e, pertanto, restano soggetto ad una disciplina del rispetto delle distanze più rigorosa di quella vigente in generale per il contesto agricolo.

Cons. Stato Sez. V, 19/03/1996, n. 273**Zone omogenee**

L'art. 9 del D.M. 1444/1968 riferisce letteralmente il limite corrispondente all'altezza dell'edificio più alto ai soli edifici ricadenti nelle zone C. In presenza di edificio ricadente in zona B, si applica, invece, il solo limite di 10 metri fra pareti finestrate.

TAR Piemonte, 12/1/2012 n. 17

L'art. 9, punto 2, d.m. n. 1444/1968 (implicante m. 10 lineari fra le pareti) risulta applicabile solo in aree diverse dalla zona A.

Consiglio di Stato, Sez. V, 24/3/2011 n. 1781

Il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che, in applicazione dell'art. 41-quinquies della legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 l. n. 765 del 1967), detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i fabbricati, all'art. 9, comma 1, n. 2, con disposizione tassativa ed inderogabile, dispone che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona A, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione, stante la sua assolutezza ed inderogabilità, risultante da fonte normativa statutale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali, comporta che, nel caso di esistenza sul confine tra due fondi di un fabbricato avente il muro perimetrale finestrato, il proprietario dell'area confinante che voglia, a sua volta, realizzare una costruzione sul suo terreno deve mantenere il proprio edificio ad almeno dieci metri dal muro altrui, con esclusione, nel caso considerato, di possibilità di esercizio della facoltà di costruire in aderenza (esercitabile soltanto nell'ipotesi di inesistenza sul confine di finestre altrui) e senza alcuna deroga, neppure per il caso in cui la nuova costruzione realizzata nel mancato rispetto del menzionato d.m. sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907, comma 3, c.c. .

Cassazione civile, sez. II, 22/04/2008, n. 10387

Zone omogenee diverse tra loro

L'articolo 9 del DM n 1444/1968 non si applica tra fabbricati posti l'uno in zona omogenea A, l'altro in zona omogenea B, poiché diversamente dovrebbe affermarsi, in modo illogico e contrario alla disposizione del D.M. citato, l'ultrattività delle maggiori distanze di 10 mt, anche nella zona A.

Tribunale di Como, sez. distaccata di Menaggio, ordinanza 10/102008

Nel caso in cui le proprietà dei due confinanti si trovino ai limiti di differenti zone territoriali omogenee, nessuno dei due può pretendere dall'altro il rispetto delle norme previste per la zona omogenea in cui sorge la propria costruzione o si trova ubicato il proprio suolo, poiché ciò farebbe ricadere la costruzione del vicino sotto un regime che non è quello proprio, creando una possibile, e ingiustificata, disparità di trattamento con le altre costruzioni ricadenti nella zona in cui essa sorge. Da quanto precede, peraltro, non consegue che i lotti edificabili in una certa zona, per la quale sono dettate determinate regole, solo perché si trovano al limite di essa e immediatamente a confine con altra avente regole diverse si collochino in una sorta di tertium genus o di zona franca o grigia, senza regole, traendo vantaggio dalla loro ubicazione che, sebbene particolare, non le sottrae alla disciplina cui sono sottoposti i suoli omogenei interni. Deve concludersi, pertanto, che le costruzioni sorgenti in una zona omogenea del territorio comunale, per la quale siano previste determinate distanze dai confini o dalle costruzioni sorgenti sui lotti vicini, sono tenute a rispettare dette distanze, a prescindere dalla circostanza che il lotto finitimo (o la costruzione posta su di esso) sia ubicata in altra zona per cui vigano standards diversi. Ciascun proprietario, quindi, a prescindere dalla classificazione della zona cui sia ubicato il proprio suolo o sorga la propria costruzione, può esigere dal confinante il rispetto delle distanze previste per la zona territoriale omogenea in cui sorge la costruzione del confinante stesso.

Cass. civ. Sez. II, 17/11/2003, n. 17339

LEGISLAZIONE REGIONALE

Provincia autonoma di Bolzano

È illegittimo l'art. 9, comma 4, alinea 6 e 7, della L.P. 21 giugno 2011, n. 4 della Provincia autonoma di Bolzano (Misure di contenimento dell'inquinamento luminoso ed altre disposizioni in materia di utilizzo di acque pubbliche, procedimento amministrativo ed urbanistica), nel testo modificato dell'art. 26, comma 3, della legge provinciale 21 dicembre 2011, n. 15 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2012 e per il triennio 2012-2014 - Legge finanziaria 2012), nella parte in cui prevede, ai fini dell'isolamento termico degli edifici e dell'utilizzo dell'energia solare, la possibilità di derogare alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici ed alle distanze dai confini previsti nel piano urbanistico comunale o nel piano di attuazione, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile, poiché non attenendo all'assetto urbanistico complessivo delle zone di cui si verte, è suscettibile di consentire l'introduzione di deroghe particolari in grado di discostarsi dalle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge urbanistica" (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), con violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost., che prevede la competenza statale in materia di ordinamento civile.

Corte Cost., 10/05/2012, n. 114

Regione Lombardia: Corte Costituzionale

È dichiarata 1) l'illegittimità costituzionale dell'art. 27, comma 1, lettera d), ultimo periodo, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione; 2) l'illegittimità costituzionale dell'art. 103 della legge della Regione Lombardia n. 12 del 2005, nella parte in cui disapplica l'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A); 3) l'illegittimità costituzionale dell'art. 22 della legge della Regione Lombardia 5 febbraio 2010, n. 7 (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2010).

Corte Cost., 23/11/2011, n. 309

Regione Lombardia: legge urbanistica

È manifestamente inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 64, comma 2, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), come modificata dalla legge della Regione Lombardia 27 dicembre 2005, n. 20 (Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti), sollevata in riferimento agli artt. 2, 3, 42 e 117, commi secondo, lettera l), e terzo, della Costituzione, dal Tribunale ordinario di Brescia, sezione terza civile, con l'ordinanza indicata in epigrafe.

Corte Cost., ord., 19/05/2011, n. 173

Con sentenza n. 173 dell'11 maggio 2011 la Corte Costituzionale ha rigettato la questione di incostituzionalità dell'articolo 64, c. 2°, della legge della Regione Lombardia 11/03/2005, n. 12, come sostituito dall'art. 1, c. 1°, lett. d), della legge della Regione Lombardia 27/12/2005, n. 20, sollevata dal Tribunale di Brescia. Il Tribunale rilevava che se si dovesse, come impone l'articolo 64 in questione, qualificare ^ristrutturazione^ la realizzazione di sottotetti anche quando la modificazione della sagoma dell'edificio preesistente comportasse una diminuzione delle distanze da edifici esistenti inferiore a quella di cui al D.M. 1444/1968, art. 9, ciò si risolverebbe nella disapplicazione di una normativa di rango superiore quale, per l'appunto, il D.M. 1444, nonché lo stesso Testo Unico dell'Edilizia, per il quale la ristrutturazione edilizia non può comportare aumento di sagoma e volume (art. 3 D.P.R. 380/2001), diversamente essendo in presenza di nuova costruzione, come tale computabile ai fini della applicazione degli standard edilizi indicati dagli strumenti urbanistici locali, a loro volta, invece, disapplicati.

Corte Costituzionale, 11/5/2011 n. 173

Gli art. 27, comma 1, lett. d) ultimo periodo, l. reg. Lombardia n. 12 del 2005, come interpretato dalla l. reg. n. 7 del 2010 - nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione - e 103, l. reg. Lombardia n. 12/2005 - nella parte in cui prevede che, a seguito dell'entrata in vigore della l. n. 12 del 2005, cessi di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista, tra gli altri, dall'art. 3, d.P.R. n. 380/2001 - si pongono in aperto contrasto con il principio fondamentale della legislazione statale dettato dall'art. 3, d.P.R. n. 380 del 2001 in materia di governo del territorio e viola, dunque, l'art. 117, comma 3, Cost. Va quindi rimessa alla Corte costituzionale la questione di legittimità dell'art 27 comma 1 lett. d) nella parte in cui non richiede il mantenimento della sagoma nel caso di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione.

TAR Lombardia Milano, sez. II, 7/9/2010 n. 5122

Le norme degli strumenti urbanistici in materia di distanze – sia che si riferiscano al confine oppure all'altra costruzione – sono destinate a tutelare sia l'interesse dei vicini alla fruizione di un distacco congruo, sia quello della collettività all'instaurazione di un assetto urbanistico sotto ogni aspetto ordinato (cfr. ex plurimis Corte di Cassazione, sez. II civile – 24/3/2005 n. 6401; 29/4/1999 n. 4343). La “doppia funzione” di tali disposizioni comporta che, anche ammettendo una potestà derogatoria in capo alla Regione in merito ai profili urbanistici, la stessa incontrerebbe un ostacolo ineludibile rappresentato dai puntuali diritti soggettivi dei singoli, la cui fonte è rintracciabile in una norma statale inderogabile. In definitiva alla Regione è preclusa ogni ingerenza nei rapporti interprivatistici, ai quali la disciplina delle distanze tra costruzioni attiene in via primaria e diretta.

T.A.R. Lombardia Brescia, 30/8/2007 n. 832

Regione Lombardia: Piano Casa

L'art. 3 comma 1 della l. 13/2009, con formula ripetuta negli altri articoli della legge, fa riferimento ad una duplice deroga, sia "alle previsioni quantitative degli strumenti [urbanistici] medesimi, vigenti o adottati" sia ai "regolamenti edilizi". Le distanze relative ai confini fissate dallo strumento urbanistico possono quindi essere derogate.

T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 11/11/2011 n. 1561

Regione Marche

L'art. 1, secondo comma, della legge regionale Marche n. 31 del 1979 deve essere dichiarato costituzionalmente illegittimo, in quanto eccede la competenza regionale concorrente del «governo del territorio», violando il limite dell'«ordinamento civile», di competenza legislativa esclusiva dello Stato. Invero, la norma de qua consente (ndr: consentiva) espressamente ai Comuni di derogare alle distanze minime fissate nel d.m. n. 1444 del 1968, senza rispettare le condizioni stabilite dall'art. 9, ultimo comma, del medesimo decreto ministeriale, il quale esige che le deroghe siano inserite in appositi strumenti urbanistici, a garanzia dell'interesse pubblico relativo al governo del territorio. La disposizione regionale impugnata, al contrario, autorizza i Comuni ad «individuare gli edifici» dispensati dal rispetto delle distanze minime. La deroga non risulta, dunque, ancorata all'esigenza di realizzare la conformazione omogenea dell'assetto urbanistico di una determinata zona, ma può riguardare singole costruzioni, anche individualmente considerate.

Corte Costituzionale 23.01.2013 n. 6

Regione Veneto

In materia di distanze tra fabbricati, sono principi inderogabili della legislazione statale sul governo del territorio (ai sensi degli artt. 873 Cod. civ. e 9 D.M. 02.04.1968 n. 1444, applicativo dell'art. 41-quinquies L. 17.08.1942 n. 1150, introdotto dall'art. 17 L. 06.08.1967 n. 765) quelli secondo i quali la distanza minima è determinata dalla legge statale, in sede locale (entro limiti di ragionevolezza) si possono solo fissare limiti maggiori e le deroghe locali devono essere previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio e non ai rapporti tra vicini isolatamente considerati. È pertanto incostituzionale l'art. 50, comma 8, lett. c), L. reg. Veneto 23.04.2004 n. 11, che disciplina le distanze solo in funzione degli interessi privati, autorizzando il confinante a costruire a distanza inferiore a quella prescritta, salva la distanza dal confine, quando un fabbricato finitimo già esistente sia stato posto, rispetto al medesimo confine, a distanza inferiore dai limiti in atto vigenti, pur se legittimamente all'epoca dell'edificazione.

Corte Costituzionale n. 232/2005

Regione Veneto: Piano Casa

In tema di ampliamento di un fabbricato residenziale ai sensi della l. reg. Veneto n. 14 del 2009 va rilevato che l'art. 2, comma 1, della l.reg. cit., consente espressamente l'ampliamento "in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali", e dunque anche alle norme comunali sulle distanze: da un lato, l'art. 873 c.c., nella seconda parte, in cui stabilisce che "nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore", determina la natura parzialmente dispositiva della previsione contenuta nella prima parte, ma non comporta, atteso il suo tenore letterale, un rinvio formale ai regolamenti locali, i quali non completano dunque la norma di legge e non ne acquistano comunque la forza; inoltre, tra i "regolamenti locali", i quali concorrono a disciplinare la materia delle distanze, devono essere incluse tutte le disposizioni conferenti non statali e, dunque, anche quelle di fonte regionale, e di tali "regolamenti locali", pertanto, fanno parte anche le norme, di cui alla l. reg. Veneto n. 14 del 2009, le quali consentono gli ampliamenti in deroga a tutti i regolamenti comunali, e dunque anche a quelli sulle distanze: che poi tali norme di legge regionale, sempre intese come "regolamenti locali", prevalgano sui regolamenti comunali non sembra dubbio, atteso il grado superiore di quelle (nella specie, il Tar ha annullato sia il provvedimento comunale che ha archiviato la d.i.a. presentata per l'ampliamento e sia la disposizione prevista nella deliberazione consiliare adottata dall'Amministrazione e recante l'interpretazione della l. reg. Veneto n. 14 del 2009 disattesa dal collegio).

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 21/10/2010, n. 5694

Studio legale Spallino: pubblicazioni

Lo studio cura la pubblicazione di:

- Una **newsletter** di aggiornamento in diritto amministrativo (<http://www.studiospallino.it/news.htm>);
- **Articoli** di dottrina e **Materiali** di approfondimento disponibili su www.studiospallino.it;
- **#pa**, blog di aggiornamento delle principali novità giurisprudenziali e legislative di diritto amministrativo (<http://studiospallino.blogspot.it/>);
- **#civis**, blog di aggiornamento delle principali novità giurisprudenziali in diritto civile (<http://studiospallino2.blogspot.it/>).

Studio legale Spallino: recapiti

Studio legale Spallino

Via Volta 66

22100 Como (Italia)

Tel. 0039 031 268198

Fax 0039 031 300946

www.studiospallino.it

**STUDIO
SPALLINO**
AVVOCATI